

**KÖNIGSTEIN IM TAUNUS
DER MAGISTRAT**

B e s c h l u s s v o r l a g e

Az: 61 40

Amt 61 AS/Gh

Datum 14.08.2007

Drucksachen Nr. 3345/2007

Beratungsfolge	TOP	Termin
----------------	-----	--------

Magistrat		
-----------	--	--

Betreff:

Bauvoranfrage Herrn Axel Peter Ohse, Am Feldgarten 9, 61462 Königstein im Taunus für das Anwesen Hattsteiner Straße 18, Königstein, Gemarkung Falkenstein, Flur 4, Flurstücke 153/5, 153/27, 154/12

Bauvorhaben: Bauvoranfrage Teilabbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten (Planungsrechtliche Beurteilung)

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat erteilt nicht das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Der Antragsteller beantragt auf dem Anwesen Hattsteiner Straße 18 den Abriss des bestehenden Gebäudes mit Ausnahme eines Nebentraktes und die Errichtung eines freistehenden Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten.

Der eingeschossige Nebentrakt ist eine bestehende Grenzbebauung an der Nachbargrenze zum Grundstück Hattsteiner Straße 18 a und soll zu Wohnzwecken genutzt werden. Die vorausgegangene Nutzung ist aus der Aktenlage nicht nachvollziehbar. Eine Zustimmung zum vorliegenden Bauvorhaben würde die möglicherweise schon bestehende Wohnnutzung auf der Grenze nachträglich legalisieren, was im Übrigen einer Nachbarzustimmung bedarf. Im gesamten Umfeld gibt es bisher nur ein Gebäude, das von der offenen Bauweise abweicht. Zusätzlich soll das bestehende Flachdach des besprochenen Nebentrakts durch ein Schrägdach ersetzt werden. Zur westlichen Nachbargrenze ist mit der Überdachung der Stellplatzzufahrt ebenfalls eine Grenzbebauung vorgesehen. Damit erreicht das Gebäude eine Straßenfrontlänge von 21,5 m (Maximum im Umfeld: 19 m, Hattsteiner Str. Nr. 8) bei einer maximalen Tiefe von 17,2 m (Umfeld: 16 m, Hattsteiner Str. Nr. 20 b).

Die Bruttogrundfläche beträgt 278,8 m². Bei einer Grundstücksgröße von 1.583 m² lautet die GRZ demnach 0,18 und entspricht dem Durchschnittswert im Umfeld, wird allerdings nur durch das überdurchschnittlich große Grundstück erreicht. Die absolute Grundfläche liegt nämlich deutlich über den Werten der umgebenden Gebäude, die zwischen 140 m² und 180 m² auf der talseitigen Straßenseite sowie zwischen 100 m² und 150 m² bergseits betragen.

Es sind zwei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss mit Einliegerwohnung vorgesehen. Dach- und Kellergeschoss sind keine Vollgeschosse. Die Dachneigung beträgt 45° für das Hauptdach (Walmdach) bzw. 30° für Gauben und Zwerchhäuser. Die vorherrschende Dachform der anderen talseitigen Gebäude in der Hattsteiner Straße ist das Walmdach. Gauben und größere Zwerchhäuser sind ebenso im Umfeld vorhanden, allerdings fast ausschließlich auf der gegenüberliegenden bergseitigen Straßenseite, aber nicht in der Kombination Gauben und Zwerchhäuser, wie hier beantragt. Die geplante straßenseitige Traufhöhe beträgt im Mittel 5,8 m. Die Firsthöhe soll im Mittel 10,7 m betragen. Da die Hattsteiner Straße ein Gefälle aufweist, war es sinnvoll die Werte zu mitteln. Diese Höhen überschreiten die Maximalwerte der Umgebung (5,5 m Traufhöhe bergseits bzw. 10,5 m Firsthöhe bei Haus Hattsteiner Straße Nr. 13).

Von den nach Stellplatzsatzung erforderlichen 5 Stellplätzen sind 4 in einer Tiefgarage im KG und einer außerhalb des Gebäudes nachgewiesen.

Das Gebäude fügt sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung aus folgenden Gründen nicht in seine Umgebung ein:

1. Eine Wohnnutzung entlang einer Nachbargrenze kommt im Umfeld mit einer Ausnahme nicht vor.
2. Der Baukörper entspricht mit seiner beidseitigen Grenzbebauung nicht der offenen Bauweise im Umfeld.
3. Der Baukörper überschreitet mit seinem Erdgeschoss die faktisch vorhandene gartenseitige Baugrenze seiner Nachbarhäuser um ca. 3,8 m. Diese verläuft in maximal 16 m Entfernung parallel zur Straße.
4. Die anderen talseitigen Gebäude der Hattsteiner Straße im einsehbaren Umfeld besitzen ausschließlich nur ein Vollgeschoss. Ausnahmen befinden sich mit Nr. 9 und 11 nur auf der anderen, bergseitigen Straßenseite, dort allerdings ohne ausgebauten DG. Die hier vorgelegte Planung sieht 2 Vollgeschosse plus ausgebauten DG vor.
5. Die geplanten straßenseitigen Trauf- /Firsthöhen (im Mittel 5,7 m/10,7 m) überschreiten die Maximalwerte der Umgebung (5,5 m/10,5 m).
6. Im Umfeld sind ausgebauten Dachgeschosse entweder mit Gauben oder Zwerchhäusern versehen, nicht aber, wie hier beantragt, mit einer Kombination aus beidem.
7. Eine Genehmigung der 2 m hohen Sichtschutzwand entlang der östlichen Nachbargrenze, die als Bestand angegeben wird, ist nach Aktenlage nicht zu ermitteln. Eine geschlossene Einfriedung dieser Art ist für das Umfeld nicht üblich, soll hier aber in die Konzeption des Neubaus einbezogen werden.

Zusammenfassend entsteht eine im Umfeld nicht vorhandene Gesamtkubatur, die sich nach § 34 BauGB nicht einfügt.

Einer ähnlich gearteten Bauvoranfrage zur Hattsteiner Straße 14 (Drucksachen-Nr. 3301/2007) mit geringerer Firsthöhe hat der Magistrat am 09.07.2007 nicht sein Einvernehmen erteilt.

Wir empfehlen daher, das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht zu erteilen.

Krimmel
Erster Stadtrat